

Fachkunde des Generalunternehmers versus Fachkunde des Fachbetriebes – Praxisbericht zur Ausführung eines GU-Auftrages

1 Einführung

Bei der Planung und Vergabe komplexer Hochbauprojekte verfolgt der Bauherr ein vorrangiges **Ziel**:

Umsetzung der Bauaufgabe in der erforderlichen **Qualität** innerhalb der durch bestehende Rahmenbedingungen (z. B. Mietverträge etc.) vorgegebenen **Zeit** und innerhalb eines wirtschaftlich umsetzbaren **Kostenbudgets**.

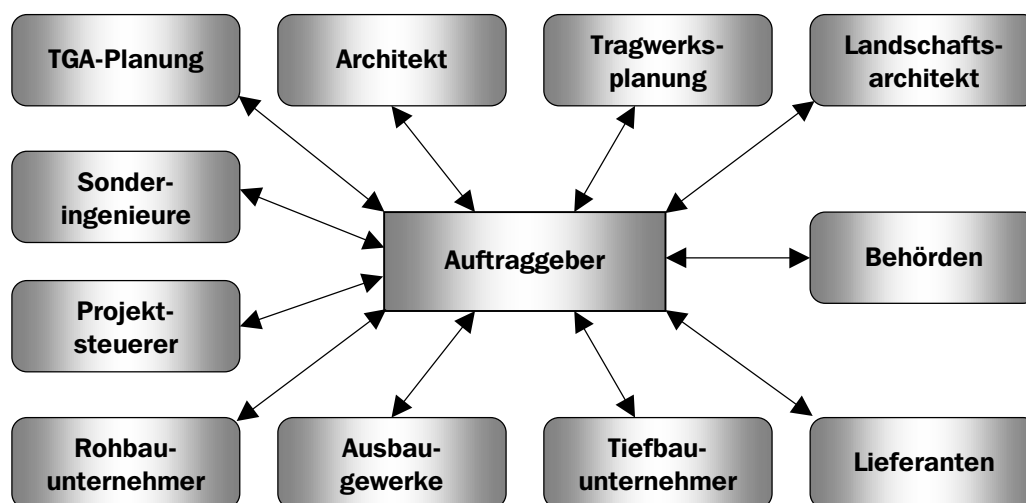
2 Möglichkeiten der Projektrealisierung

Die Realisierung des vorgenannten Ziels und damit des Projekterfolgs erfordert die Beauftragung leistungsfähiger und fachkundiger Partner.

In der Praxis bedienen sich Auftraggeber eines Projektes zur Einbindung dieser Fachkunde alternativ zweier sich grundsätzlich unterscheidender Möglichkeiten und Wege:

2.1 Einzelvergabe der Planungs- und Bauaufgaben

Bei dieser Vergabeoption besteht für den Auftraggeber die Möglichkeit, für jede einzelne Aufgabe und jedes Gewerk einen Partner mit jeweiliger die Einzelaufgabe betreffende Fachkunde zu beauftragen.





Folgen dieser „Einzelgewerke-Beauftragung“:

- Abschluss einer Vielzahl von einzelnen Bauverträgen mit sämtlichen am Bau Beteiligten
- Hoher Koordinationsaufwand (siehe Organigramm)
- Erhebliche Schnittstellenrisiken (Praxisbeispiel Vor- und Nachunternehmerproblematik)
- Verantwortung für diese Risiken und Schwierigkeiten bleibt auch bei Beauftragung eines Architekten für die Objektüberwachung letztlich beim Bauherrn

„Ausgestanzte“ Fachkunde:

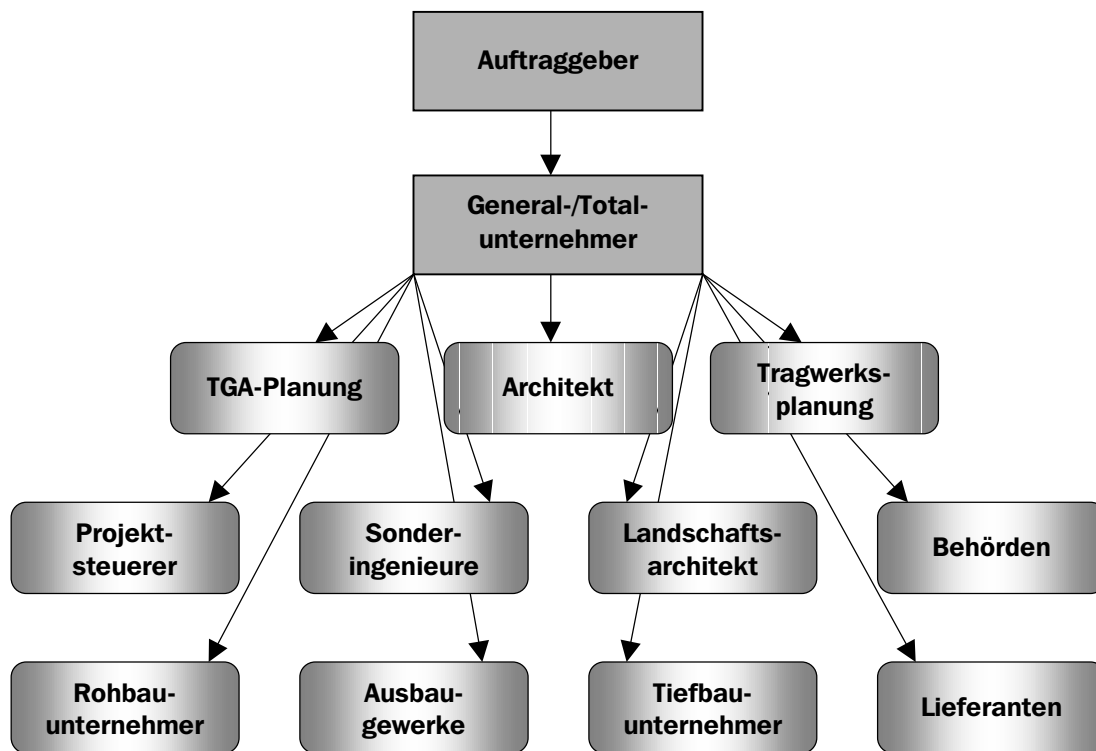
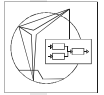
- Der einzelne Baubeteiligte verfügt lediglich über die notwendige Fachkunde für seinen „ausgestanzten“ Teilbereich
- Kein Interesse am Erkennen und Umsetzen gewerkeübergreifender Optimierungspotenziale
- Verursacherproblem bei Schäden während des Bauablaufes (*Praxisbeispiel Kranunfall bei Fertigteilmontage*)



- Unterschiedliche Gewährleistungsfristen und Gefahr von Gewährleistungslücken (z. B. durch Insolvenz)

2.2 Vergabe aller Planungs- und Bauaufgaben an einen Generalunternehmer

Die unter Ziffer 2.1 skizzierten Nachteile lassen sich durch die möglichst frühzeitige und aktive Einbindung eines Generalunternehmers minimieren.



Folge der Generalunternehmervergabe

- Koordinationsaufwand entfällt
 - Bauherr delegiert die Aufgabe, alle erforderlichen Projektbeteiligten zusammenzuführen, an einen Vertragspartner ⇒ den Generalunternehmer
 - nur ein verantwortlicher Ansprechpartner für den Bauherrn für alle Abläufe
- Schnittstellenproblematik wird auf eine Vertragsbeziehung reduziert
 - Verantwortung und Haftung liegt bis zur Abnahme der Gesamtbauleistung komplett beim Generalunternehmer – auch für Nachunternehmer- und Planungsleistungen etc. (siehe Praxisbeispiel Kranunfall)
 - Beseitigung von Mängeln und die Zuordnung an die Verursacher/Verantwortlichen ist ausschließliche Angelegenheit des Generalunternehmers
- Chance, durch intelligente Lösungsvorschläge wirtschaftlichere bzw. bautechnisch optimale Lösungen zu finden (Referenzerfahrung des Generalunternehmers)

Qualitätsüberwachung/Qualitätsmanagement

- Generalunternehmer hat als dem Bauherren alleiniger Verantwortlicher ein vitales Interesse, die geschuldete Qualität zu erbringen
- Qualitätsanspruch wird durch Fachbetriebe als strategische Netzwerkpartner realisiert
- Langjährige Kooperationen ermöglichen durchgängigen Wissenstransfer
- Die baubegleitende Überwachung durch Einschaltung eines gemeinsam festgelegten Sachverständigen ermöglicht unabhängige Qualitätssicherung



Gewährleistungsmanagement

- Umfassende Gewährleistungspflicht des Generalunternehmers für die Gesamtbaumaßnahme
- Kumulative Planungs- und Ausführungshaftung
- Keine Gewährleistungslücken (z. B. Insolvenz Nachunternehmer)
- Gesamtgewährleistungspflicht erübrigt Suche nach dem Verursacher

3 Zusammenfassung

Als „Kompetenzzentrum Bau“ bündelt der Generalunternehmer die zur Lösung heutiger komplexer Bauaufgaben erforderliche Fachkunde in einer Hand.

Unter vollständiger Vermeidung des bei Einzelvergabe bestehenden Koordinationsaufwands und ohne Schnittstellenrisiko kann der Auftraggeber eines Generalunternehmers damit sicherstellen, dass seine Bauleistung von Fachbetrieben und Fachbüros in der von ihm geforderten Qualität bei bestehender Termin- und Preissicherheit ausgeführt wird und der Generalunternehmer hierfür die alleinige Verantwortung und Haftung trägt.

Bei gleichzeitig bestehender Qualitäts-, Preis- und Terminsicherheit gibt es damit keine Lücken in der Haftung und Verantwortung für Planung, Ausführung und Gewährleistung.

Die frühzeitige Einbindung eines erfahrenen und fachkundigen Generalunternehmers gibt dem Auftraggeber somit die Möglichkeit, bei minimiertem Risiko zu einer wirtschaftlich und bautechnisch optimalen Lösung seiner Bauaufgabe zu kommen.